



der mieterschutz

das **Magazin** –

herausgegeben vom

Mieterschutzverband Österreich



Sparpaket:

Diese Maßnahmen bekommen wir alle zu spüren



Urlaubszeit:

Das sollten Sie vor der Abreise erledigen



Erfolgsnotiz:

Das hat der Mieterschutzverband für Sie erreicht



Hoch hinaus

Alles, was Sie über den
Aufzug wissen
müssen



Vorwort

>> Liebe Leserinnen
und Leser,

im November vergangenen Jahres kam ein Ministerialentwurf für ein Bundesgesetz zur Sicherung der Transparenz bei der Wahrnehmung politischer und wirtschaftlicher Interessen, das sogenannte Lobbying- und Interessenvertretungs-Transparenz-Gesetz - LobbyG, heraus. Bereits damals gingen die Wogen hinsichtlich dieses Entwurfs hoch, da Teile des Gesetzes Interessensvertretungen wie dem Mieterschutzverband strenge Regelungen auferlegen. Wir haben zu diesem Entwurf eine Stellungnahme abgegeben, die Sie jederzeit auf unserer Homepage unter www.mieterschutzverband.at nachlesen können.

Neues Gesetz

Noch heuer soll dieses Gesetz beschlossen werden. In der Erklärung führte die Bundesregierung aus, dass „Lobbying- und Interessensvertretung nicht verboten sind, da es in einer Demokratie legitim ist, eigene und kollektive Interessen gegenüber der Politik zu vertreten“. Was der Gesetzgeber aber übersieht, ist, dass all diejenigen, denen wir dieses Gesetz zu verdanken haben, wieder durch den „Sicherungsrost“ fallen werden. Das neue Gesetz sieht zwar ein Lobbyistenregister vor, in das sich Lobbyisten eintragen müssen, dass Provisionen zukünftig verboten sind, und dass unter anderem auch ein Verhaltenskodex anzuwenden sein wird. Wie es aber tatsächlich in der Praxis funktionieren wird, wird man noch sehen.

Zusätzliche Auflagen

Für uns als Interessensverband bedeutet dies, dass wir den Namen, den Sitz, die Adresse und den gesetzlichen Aufgabenbereich im Register eintragen müssen – dies obwohl durch das bereits bestehende Vereinsregister unsere Funktionär/innen und unser Tätigkeitsbereich nachlesbar und öffentlich zugänglich sind. Darüber hinaus müssen wir die Gesamtzahl der Interessenvertreter/innen und die geschätzten Kosten für die Interessenvertreter/innen anführen. Trotz dieser zusätzlichen Auflagen werden wir dennoch nicht müde, uns für Ihre Rechte einzusetzen.

Ihr Mieterschutzverband

Das Sparpaket trifft alle

Von Lore Istvan (Mieterschutzverband Niederösterreich)

Mieter/innen, Wohnungseigentümer/innen und Besitzer/innen von Eigenheimen bekommen die Einsparungsmaßnahmen zu spüren. Ein Überblick über die wichtigsten Änderungen.

Die Regierung sucht verzweifelt nach Geld und ist bei einem Grundbedürfnis der Menschen fündig geworden, nämlich dem Wohnen. Bereits seit Jahren verbraucht man in Österreich monatlich einen großen Teil des Einkommens fürs Wohnen. Der monatliche Wohnungsaufwand steigt Jahr für Jahr weit über den sonstigen Verbraucherpreisindex.

Das Mieten einer Wohnung oder eines Hauses ist unkompliziert und ermöglicht mehr Flexibilität in der Lebens- und Berufsplanung. Langfristig ist Mieten allerdings wesentlich teurer als Kaufen. So entschließen sich immer mehr Menschen zum Kauf; auch im Hinblick auf eine stabile Wertanlage oder die Schaffung von Werten für die Zukunft.

Dieser Trend wird aber durch das Sparpaket und die damit verbundenen Bestimmungen zur Immobilienveranlagung gebremst.

Weniger Prämie

Eine der tragenden Säulen im österreichischen Sparverhalten war bisher immer das Bausparen. Seit April 2012 bekommt jede/r Bausparer/in nur mehr halb so viel an staatlicher

Prämie wie bisher. Das kann durchaus dazu führen, dass weniger Menschen das Bausparen als ihre Sparform beibehalten und damit weniger Geld für Wohnbaufinanzierung zur Verfügung steht. Wenn weniger Kapital in den Kassen der Bausparkassen vorhanden ist, können auch weniger Kredite zur Verfügung gestellt werden. Getroffen werden hier in erster Linie die kleinen Sparer, und nicht die Großanleger und Spekulanten. Die werden sicher Auswege finden.

Neue Steuer

In den Medienberichten war in den vergangenen Wochen viel die Rede davon, dass die Veräußerung von Immobilien in Zukunft nicht mehr attraktiv sein werde. Das Gesetz über die Änderung der Spekulationssteuer ist mit 1. April 2012 aber ohne Aufsehen in Kraft getreten – und leider kein Aprilscherz.

Die Spekulationsfrist für Immobilienverkäufe ist jetzt nicht mehr 10 oder 15 Jahre, sondern wurde auf unendlich ausgeweitet. Dies bedeutet, dass beim Verkauf einer Eigentumswohnung, eines Hauses oder eines Grundstückes immer 25% Steuer anfallen.

Wenn der/die jetzige Nutzer/in einer Genossenschaftswohnung daran denkt, diese im Eigentum zu erwerben, wird er/sie in Zukunft viele Dinge beachten müssen: Erstens, dass die Förderung für Wohnungseigentum weit geringer ist als für Mietwohnungen. Zweitens, dass möglicherweise bereits bezahlte Förderungen zwar nicht durch das Land, aber durch den Bund zurückgefordert werden können. Hat man nun geplant, die gekaufte Wohnung weiterzuverkaufen, muss man den Nachweis erbringen, dass man diese Wohnung durchgehend mindestens zwei Jahre lang als Hauptwohnsitz genutzt hat, und zwischen Kauf und Verkauf mindestens zehn Jahre liegen. Eine Befreiung ist auch möglich, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass dieses Objekt in den letzten zehn Jahren mindestens fünf Jahre lang durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat.

In Genossenschaftswohnungen oder Reihenhäusern wird darüber hinaus in Zukunft die Zahlung von Annuitäten beim Ankauf nicht mehr berücksichtigt, wenn man bereits der zweite oder dritte Mieter dieser Immobilie ist. Vor dem Kauf werden die Objekte parifiziert, und es wird so der Kaufpreis festgesetzt. Dies kann durchaus bedeuten, dass der Kaufpreis dann so hoch ist, dass ein Erwerb einer Genossenschaftsimmobilie nicht mehr interessant ist. Für sogenannte „Mietkäufe“, bei denen Wohnungseigentum nach zehn Jahren begründet werden kann, beginnt die zweijährige Frist erst mit Abschluss des Kaufvertrages und erfolgter Parifizierung.

Komplizierte Berechnungen

Darüber hinaus gibt es bei der „Spekulationssteuer neu“ eine Vielzahl von Punkten, die zu berücksichtigen



sind. Die Berechnung eines Spekulationsgewinnes, der Abschlag für getätigte Investitionen und Instandhaltungsausgaben, die Berechnung eines Inflationsabschlages werden den sogenannten „Otto Normalverbraucher“ in den meisten Fällen überfordern.

Befreiungen für Zweitwohnsitze – auch wenn es sich nur um ein Schrebergartenhaus oder eine Badehütte handelt – sind nicht vorgesehen. Hier wird die volle Steuer zu bezahlen sein.

Verständlich ist die Umwidmungsabgabe, wenn Grünland in Bauland umgewidmet wird. Eine solche Umwidmung stellt eine erhebliche Wertsteigerung eines Grundstückes dar, ohne dass der Eigentümer hier irgendeine Leistung erbringen muss. Die Steuer wird in diesen Fällen fällig, wenn eine tatsächliche Verbauung möglich wird.

Nachteilig ist in der „Spekulationssteuer neu“ auch, dass die Erben eines bisher als Hauptwohnsitz genutzten Objektes nicht mehr von der Steuer befreit sind. Die Erben können also das geerbte Ei-

genheim oder Haus nicht mehr steuerfrei veräußern, auch wenn der Erblasser die Voraussetzungen des Hauptwohnsitzes erfüllt hat. Die Erbschaftssteuer wird also beim Verkauf einer geerbten Immobilie durch die neue Spekulationssteuer ersetzt.

Selbst hergestellte Einfamilienhäuser sind vom neuen Spekulationsgesetz ausgenommen, sofern das Gebäude innerhalb der letzten zehn Jahre nachweislich nicht der Erzielung von Einkünften gedient hat. Ein selbst hergestelltes Gebäude liegt vor, wenn der/die Steuerpflichtige hinsichtlich der Errichtung das finanzielle Risiko getragen hat. Er/sie muss also das Gebäude entweder selbst oder durch einen Baumeister errichtet haben. Eine Haussanierung oder Renovierung fällt nicht unter diese Ausnahme.

Das Sparpaket verschlechtert die Situation der Wohnungssuchenden, der Interessenten für eine Miete / einen Kauf und der Besitzer/innen von Eigenheimen erheblich. Der Mieterschutzverband wird auch in Zukunft über die Auswirkungen des Gesetzes für unsere Mitglieder berichten.

BÜCHERECKE

Johannes Stabentheiner/
Andreas Vonkilch (Hrsg.):
Jahrbuch Wohnrecht 12
Neuer Wissenschaftlicher Verlag
€ 28,80

Das Jahrbuch Wohnrecht 2012 arbeitet das wohnrechtliche Geschehen des Jahres 2011 auf. Das bewährte Autorenteam zeichnet in sieben Einzelbeiträgen die Entwicklungen in Rechtspolitik, Judikatur und Schrifttum nach. Inhaltlich reicht das

Spektrum vom Mietrecht und dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht über das Wohnungseigentums- und das Bauträgervertragsrecht bis hin zu Heizkostenabrechnungs- und Energieausweis-Vorlage-Gesetz.

Von der Beletage ins

Die Erfindung des Sicherheitsaufzugs brachte einen Wandel in der Bewertung der Stockwerkslage – und Fragen zur Kostenaufteilung.



Im Jahr 1854 stellte Elisha Graves Otis in New York den von ihm konstruierten, ersten Sicherheitsaufzug vor. Otis ließ, hoch über den Köpfen einer staunenden Menschenmenge schwebend, das Tragseil der Aufzugsplattform, auf der er sich befand, mit einer Axt durchschlagen. Die Plattform fiel einige Zentimeter herab – und stoppte.

„All safe, gentlemen!“, soll Otis der Menschenmenge zugerufen haben. Der Beweis für seine neue Sicherheitsbremse war spektakulär erbracht.

Dieses Ereignis war nicht nur für den amerikanischen Mechanikermeister der Beginn eines enormen unternehmerischen Erfolgs, sondern auch der weltweite Startschuss zur Errichtung höherer Wohn- und Bürohauskomplexe.

Hoch hinaus

Die bis dahin in aufzugslosen Bauten im ersten Obergeschoss angesiedelte, prunkvolle Beletage der reichen Leute wanderte schleichend in die verkehrsfernen Dachgeschosse moderner Penthäuser. War es vor der Massenfertigung von Aufzügen noch üblich, arme Menschen auf die oberen Stockwerke zu verweisen, sodass diese, wenn Sie gebrechlich waren, in ihren Wohnungen geradezu verelenden mussten, so brachten die Lifteinbauten nun auch einen Wandel in der Bewertung der Stockwerkslage mit sich. Von nun an galt: Je höher, desto besser – und teurer.

Zurück in die Gegenwart: Mittlerweile gibt es zahlreiche Firmen, die die Wartung und Errichtung von Liften in ihrem Angebot haben. Service und Reparatur sind auch bei den besten Aufzügen ein Dauerthema; und dauerhaft sind auch die potenziellen Konflikte, die bei den verschiedenen Interessensgruppen daraus entstehen.

Dachgeschoss

Von Wolfgang Kirnbauer (Mieterschutzverband Wien)

Kostenfrage

Da der Aufzug zu den allgemeinen Teilen des Hauses zählt, haben Mieter/innen lediglich für dessen Betriebskosten aufzukommen. Reparaturen sind Sache der Hausinhabung. Typische Aufzugsbetriebskosten sind die Stromkosten, das regelmäßige Service, die Überprüfung durch den TÜV sowie die Kosten einer allfälligen Notfallsbereitschaft.

Reparaturen, auch wenn diese noch so häufig und wiederkehrend sind, sind aus den Hauptmietzinsen zu decken. Hausinhabungen schließen gerne sogenannte Vollwartungsverträge ab, die nicht nur die eigentlichen Wartungen zum Inhalt haben, sondern auch Reparaturen. Dieser Reparaturanteil darf im Normalfall nicht auf die Mieter/innen überwältigt werden. In Altbauten kann man diesen Reparaturanteil in einem Vollwartungsvertrag durch die Schlichtungsstelle schätzen lassen. Häufig nimmt die Schlichtungsstelle einen Reparaturanteil von ungefähr 40% an. Um diesen Betrag hat die Hausverwaltung die Vollwartungskosten zu entlasten.

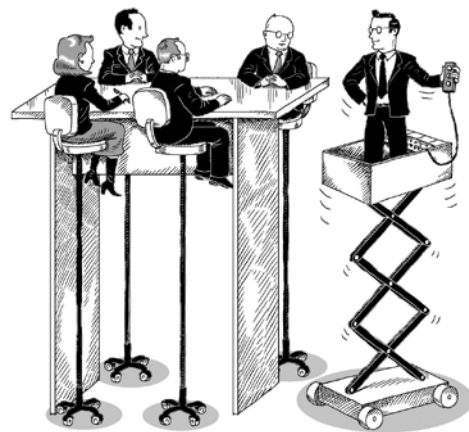
Für Mieter/innen, die Zweifel an der Angemessenheit der verrechneten Kosten

haben, kann die Einholung alternativer Kostenvoranschläge hilfreich sein. In einem, vom Mieterschutzverband betreuten, Verfahren über angemessene Liftwartungskosten konnten die erkundigungsfreudigen Mieter/innen durch Einholen günstigerer Kostenvoranschläge der Hausverwaltung eine absurd hohe Verrechnung nachweisen. Dies kann übrigens auch für Wohnungseigentümer/innen, die sich einer „übermächtigen“ Verwaltung gegenübersehen, äußerst zweckmäßig sein.

Reparatur erzwingen

Wie kann nun die Hausinhabung zur Reparatur defekter Aufzüge gezwungen werden? In Miethäusern, die vor 1953 errichtet wurden, aber auch in geförderten Neubauten, Gemeindebauten und Genossenschaftswohnungen geht dies durch einen relativ formlosen Antrag bei der Schlichtungsstelle beziehungsweise beim Außerstreitgericht. Bei allen übrigen Häusern ist dies aufgrund der (aus unserer Sicht nicht zu rechtfertigenden) Ungleichbehandlung durch das Mietrechtsgesetz nur mit einer kostenriskanten Klage geltend zu machen.

Zu beachten ist auch die Dauer der Unbrauchbarkeit des Lifts. Dauert diese erst



einige Monate an, so ist die Reparatur oder sogar die Erneuerung des Liftes als durchsetzbare Erhaltungsarbeit zu werten. Ist der Lift aber schon einige Jahre oder gar Jahrzehnte lang außer Betrieb, wird die Renovierung oder Erneuerung desselben mitunter als Verbesserungsmaßnahme beurteilt, die nur von der Mehrheit der Mieter/innen eines Hauses durchgesetzt werden kann, wenn genug Geld in der Hauptmietzinsreserve vorhanden ist.

Keine Regel ohne Ausnahme: Unter bestimmten Voraussetzungen wird ein Lift nicht als von der Hausinhabung zu reparierende Gemeinschaftsanlage beurteilt. Dies ist vor allem dann anzunehmen, wenn der Lift nachträglich aufgrund einer gesonderten Finanzierungsvereinbarung zwischen Hausinhabung und einzelnen oder auch allen Mieter/innen des Hauses eingebaut wurde. In solchen Fällen ist die Frage der Betriebskosten und Reparaturkosten eine Frage der vertraglichen Auslegung der Errichtungsvereinbarung. Wir beraten Sie dazu gerne.

Falls die Abrechnung nicht schlüssig erscheint, sollte man die Betriebskosten überprüfen lassen.

Richtig rechnen

Von Renate Schmall (Mieterschutzverband Wien)

Das Mietrechtsgesetz bestimmt, dass die Betriebskostenabrechnung (auch die Liftbetriebskostenabrechnung) bis spätestens 30. Juni des Folgejahres an geeigneter Stelle im Haus aufgelegt werden muss. Den Mieter/innen ist auf Wunsch auch Einsicht in die Belege zu gewähren. Auch Kopien muss die Hausverwaltung auf Verlangen aushändigen. Wird die Verpflichtung zur Auflage der Betriebskostenabrechnung zwar erfüllt, wird Ihnen aber die Einsicht in die Belege oder die Anfertigung

von Kopien verweigert, müssen Sie dies bis Jahresende einfordern (bei verspäteter Abrechnung innerhalb von sechs Monaten nach der erfolgten Auflage der Abrechnung), sonst bewerten die Gerichte das als Verzicht.

Falls Sie Probleme haben, die Betriebskostenabrechnung von Ihrer Hausverwaltung zu bekommen, oder falls Sie Ihre Betriebskostenabrechnung überprüfen lassen wollen, unterstützen wir Sie dabei gerne.



Ab in den Urlaub

Von Jasmin Klösch-Berghaler (Mieterschutzverband Kärnten)

Reise buchen, Koffer packen, Haus versorgen: Diese Dinge sollten Sie vor der Abreise erledigen.

Sommerzeit ist Urlaubszeit. Bevor Sie jedoch Ihren wohlverdienten Urlaub antreten, sollten Sie einige Vorkehrungen treffen, damit Ihre gute Laune auch nach dem Urlaub anhält.

Post informieren

Die Post nimmt keine Rücksicht auf Ihre Abwesenheit, und daher müssen Sie tätig werden. Sie haben mehrere Möglichkeiten: Um keine wichtigen Fristen (z.B. Mahnklage, Gerichtliche Aufkündigung usw.) zu versäumen, haben Sie die Möglichkeit, während Ihrer Abwesenheit RSA- und RSb-Briefe an den Absender zu retournieren.

Die Briefe werden Ihnen, sobald Sie wieder anwesend sind, neuerlich zugestellt. Sie können ihre Briefsendungen aber auch an eine andere Adresse (auch ins Ausland) schicken lassen. Der Nachsendeauftrag kann mittlerweile auch online eingereicht werden. Damit der Briefkasten während Ihrer Abwesenheit nicht überquillt, können Sie gegen ein Entgelt ein Urlaubsfach einrichten lassen. Sie brauchen auch kein Fristversäumnis zu befürchten, denn Sendungen von Gerichten und Behörden werden an den Absender retourniert.

Einbrecher abhalten

Die Urlaubszeit ist leider auch die Hochsaison für Einbrecher. Mit folgenden Sicherheitsvorkehrungen schützen Sie Ihr Heim:

- Alle Hinweise, dass Ihre Wohnung oder Ihr Haus unbewohnt ist, sollten Sie unbedingt vermeiden.
- Alle Fenster und Balkontüren schließen; nicht kippen.
- Lichtquellen und eventuell Radio mit Zeitschaltuhren versehen.
- Auf dem Anrufbeantworter nicht die Nachricht hinterlassen: Wir sind auf Urlaub. Diese Maßnahme gilt auch für Twitter und Facebook.
- Informieren Sie Ihre Nachbarn über Ihre Abwesenheit und bitten Sie diese, den Briefkasten regelmäßig zu entleeren und die Blumen zu gießen.
- Mähen Sie den Rasen vor Urlaubsantritt.

Beherzigen Sie diese Maßnahmen, dann werden Sie bei Ihrer Heimkehr auch keine unliebsamen Überraschungen erleben. Wir wünschen einen schönen und erholsamen Urlaub!

Erfolgsnotizen Wien

In vielen Fällen konnten wir für unsere Mitglieder die Richtigstellung des Mietzinses (Hauptmietzins, Untermietzins oder Möbelmiete) und die Rückzahlung von zu hohen Mieten erwirken. Bei noch aufrechten Mietverhältnissen wurde auch jeweils der Mietzins für die Zukunft herabgesetzt. Folgende Rückzahlungen konnten wir im letzten Jahr für unsere Mitglieder erreichen:

2., Nordbahnstraße 32	€ 1600,-
2, Obermüllerstraße 17	€ 1800,-
2, Praterstraße 19	€ 13.253,06
2, Rueppgasse 7	€ 1368,14
2, Schweidlgasse 13	€ 2158,76
3, Kundmangasse 7	€ 4500,-
3, Petrusgasse 1	€ 676,50
4, Mommsengasse 16	€ 6689,45
4, Taubstummengasse 6	€ 5000,-
4, Viktorgasse 18	€ 513,76
5, Arbeitergasse 18	€ 2200,-
5, Hauslabgasse 32	€ 3141,35
5, Rainergasse 32	€ 7000,-
5, Spengergasse 38	€ 6000,-
6, Nelkengasse 1	€ 8000,-
6., Sandwirtgasse 15	€ 3795,-
7, Bernardgasse 28	€ 2100,-
7, Bernardgasse 28	€ 2177,96
7, Neubaugürtel 44	€ 1989,-
8, Laudongasse 55	€ 7560,-
8, Laudongasse 58	€ 2284,22
9, Dietrichsteingasse 7	€ 10.000,-
9, Porzellangasse 45	€ 3905,97
9, Pramergasse 29	€ 3000,-
9, Rotenlöwengasse 9	€ 7084,53
10, Favoritenstraße 169	€ 1026,60
10, Quellenstraße 12	€ 9500,-
10, Quellenstraße 82	€ 606,16
10, Senefeldergasse 52	€ 8500,-
12, Fockygasse 16	€ 2300,-
12, Grünbergstraße 29	€ 5770,60
12, Grünbergstraße 29	€ 6583,-
12, Schönbrunner Allee 60	€ 800,-
12, Schöpfergasse 2	€ 2585,60
12, Wolfganggasse 17	€ 4000,-
13, Wlassakstraße 43	€ 2880,-
14, Cervantesgasse 5	€ 3200,-
14, Fenzlgasse 78	€ 1193,47
14, Gurkgasse 3	€ 6250,-
14, Hütteldorferstraße 215	€ 1867,-
15, Beingasse 31	€ 660,-
15, Huglgasse 7	€ 1297,65
15, Hütteldorferstraße 29	€ 6105,63
15, Mariahilfergürtel 23-27	€ 4000,-
15., Märzstraße 118	€ 8131,52
15, Reichapfelgasse 29	€ 7713,12
16, Brunnengasse 34	€ 1867,-
16, Gablenzgasse 10	€ 3800,-
16, Hasnerstraße 17	€ 2800,-
16, Hasnerstraße 70	€ 6500,-
16, Kirchstetterngasse 43	€ 4072,22
16, Kirchstetterngasse 43	€ 6396,58
16, Lerchenfelder Gürtel. 31	€ 3151,53
17, Bergsteiggasse 54	€ 4300,-
17, Jörglerstraße 26	€ 5000,-
17, Lacknergasse 25	€ 1488,83
17, Leopold Ernstgasse 3	€ 2977,20
17, Mariengasse 36	€ 3012,32

Erfolgsnotizen

17, Wurlitzergasse 87	€ 3000,-
18, Gentzgasse 33	€ 1500,-
18, Schopenhauerstraße 61	€ 1600,-
18, Weitlofgasse 17	€ 728,45
20, Hannovergasse 21	€ 4500,-
20, Jägerstraße 18	€ 936,-
20, Klosterneuburgerstraße 19	€ 4085,09
20, Traunfelsgasse 1	€ 4920,-
20, Vorgartenstraße 70	€ 6623,34
20, Vorgartenstraße 72	€ 4300,-
22, Lorenz-Kellner-Gasse 16	€ 1400,-
22, Stadlauer Straße 27	€ 3936,-
23, Draschestraße 85	€ 900,-

Seit 1.4.2009 können Kautionen im Außerstreitverfahren zurückgefordert werden, wenn der/die Vermieter/in die Kaution ungerechtfertigt zurückbehält. Wir haben seither zahlreiche Kautionsrückzahlungen erwirken können, teils schon außerbehördlich, teilweise in den nunmehr möglichen Schlichtungsverfahren. Im letzten Jahr erhielten unsere Mitglieder folgende Rückzahlungen:

4, Taubstummengasse 6	€ 2200,21
5, Arbeitergasse 18	€ 1130,-
5, Dielgasse 33	€ 750,-
11, Gudrunstraße 5	€ 1200,-
10, Buchengasse 92	€ 1100,-
12, Koflergasse 10	€ 900,-
12, Ruckergasse 12	€ 1212,-
12, Ruckergasse 52	€ 1200,-
13, Auhofstraße 165	€ 300,-
15, Beckmannngasse 62	€ 2880,-
15, Goldschlagstraße 37	€ 600,-
15, Mariahilfer Gürtel 31	€ 1816,70
15, Reichsapfelgasse	€ 29 7418,36
16, Wurlitzergasse 42	€ 1940,92
17, Geblergasse 108	€ 1232,43
17, Jörgerstraße 26	€ 1000,-
18, Dempschergasse 1	€ 1450,-
18, Ferrogasse 32	€ 600,-
22, Tokiostraße 11	€ 2114,46

Immer wieder müssen wir feststellen, dass Betriebskosten falsch abgerechnet werden; in manchen Häusern jedes Jahr wieder. Es lohnt sich daher jedenfalls, die Betriebskostenabrechnungen von uns überprüfen zu lassen. Für unsere Mitglieder konnten wir im letzten Jahr folgende Rückzahlungen erreichen:

2, Böcklinstraße 8, BK 2009 und 2010, für 4 Mieter/innen	€ 1353,61
2, Castellezgasse 31, BK 2009 und 2010, für 4 Mieter/innen	€ 317,58
2, Feuerbachgasse 8, BK 2010	€ 88,32
2, Nordwestbahnstraße 7 BK 2006 bis 2008	€ 1469,47
2, Stuwierstraße 29, BK 2010	€ 200,-
2, Taborstraße 87, BK 2007, für 3 Mieter/innen	€ 227,63
2, Wolfgang Schmäzlzlgasse 18-20 BK 2009	€ 81,39
3, Bechardgasse 18 restliches Guthaben BK 2009	€ 207,88
3, Ungargasse 9, BK 2010 (inkl. Guthaben), für 6 Mieter/innen	€ 3226,10
5, Embelgasse 26 BK 2010, für 3 Mieter/innen	€ 364,88
7, Neubaugasse 81 BK-Guthaben 2009 und 2010	€ 355,78
9, Rotenlöwengasse 9, BK 2009	€ 150,-
9, Spittelauer Platz 7, BK 2008 u. 2009	€ 92,82
10, Inzersdorferstraße 121, BK 2007	€ 992,13
11, Ehamgasse 4, BK 2010	€ 228,17
15, Kranzgasse 29 Guthaben 2008 und 2009	€ 1006,24
16, Gaullachergasse 35, BK 2010	€ 431,09

Bereits seit 1992 ist es möglich, überhöhte Ablösen im Außerstreitverfahren einzufordern. Oft verlangte Kosten für die Vertragserrichtung sind im Vollenwendungsbereich des MRG unzulässig und können zurückgefordert werden. Auch Entschädigungen für Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten können wir immer wieder für unsere Mitglieder erwirken. Bei der Erhöhung der Mietzinse im Zuge einer Haussanierung sollte man genau nachrechnen, ob die Erhöhung gerechtfertigt ist. Für unsere Mitglieder konnten wir im letzten Jahr folgende Zahlungen erreichen:

Ablöse:	
4, Pressgasse 24	€ 3000,-
20, Traunfelsgasse 7	€ 477,76

Vertragserrichtungskosten:	
8, Laudongasse 58	€ 101,-
13, Wlassakstraße 43	€ 150,-
15, Hütteldorferstraße 29	€ 174,-

Ersatz für Beeinträchtigungen:	
2., Hillerstraße 8	€ 500,-
2, Schüttelstraße 85	€ 300,-

Die §18-Erhöhung wurde korrigiert:
17, Hernalser Hauptstraße 182

Unsere Erfolge lassen sich aber nicht nur in Geld messen: In zahlreichen Fällen konnten wir erreichen, dass der Hausinhaber obliegende Erhaltungsarbeiten, die zunächst immer wieder aufgeschoben oder deren Notwendigkeit verneint wurde, dann doch durchgeführt wurden. Oft wurden vor unserem Einschreiten die Mieter/innen monatlang vertrieben. In manchen Fällen mussten wir sogar einen Zwangsverwalter beantragen, bevor dann die notwendigen Arbeiten endlich erledigt wurden.

Bei Vorliegen von Scheinuntermietverträgen konnten wir für unsere Mitglieder die Anerkennung als Hauptmieter/in durchsetzen. Im letzten Jahr für: 9., Porzellangasse 52 und 9., Währinger Gürtel 84

Erfolgsnotizen Niederösterreich

Pressbaum: Ein Mitglied wollte eine Dachterrasse, wie ihm mündlich zugesagt wurde, weiter nützen. Der Vermieter bestand auf einer Benützungsregelung. Der Mieterschutzverband konnte einer derartigen Regelung in geeigneter Form erzielen, die sowohl Mieter wie auch Vermieter zufrieden stellt.

Purkersdorf: Unser Mitglied hatte enorme Heizkosten für die hauseigene Heizanlage zu entrichten. Durch ein Gutachten wurde festgestellt, dass die Heizung überdimensioniert war, und die Mieterin daher zu viel Heizkosten zu bezahlen hatte. Unser Mitglied erhielt € 4000,- refundiert. Des Weiteren konnte eine Verlängerung des befristeten Mietvertrages erreicht werden.

Anzenhof: Unser Mitglied erhielt eine Kündigung wegen Nichterfüllung der Hausbetreuerpflichten. Wir konnten einen Vergleich erzielen, der dem Mieter seine Wohnung weiter sichert.

Krems: Unser Mitglied erhielt eine Räumungsklage wegen Nichtzahlung der Heizkosten. Da die Mieterin zur Zeit der Vorschreibung im Spital lag, konnte die Räumungsklage abgewehrt werden.

St. Pölten: Unser Mitglied hatte erhöhte Betriebskostenanteile zu bezahlen. Da die Anteile richtiggestellt wurden, erhielt unser Mitglied die zu viel bezahlten Kosten refundiert.

Wiener Neustadt: Eine Mieterin eines Geschäftslokals ließ ihre Heizkostenabrechnung durch uns prüfen und erhielt infolge eine Gutschrift in Höhe von € 1148,-.

Bezirk Baden: Unsere Arbeit hat sich bezahlt gemacht. Dank unserer kompetenten Beratung ist es gelungen, Hausreinigung und Gartenbetreuung an eine Fremdfirma zu übergeben. Im Vergleich zur Beschäftigung der für diese Arbeiten vorgesehenen Privatangestellten ersparte sich die Eigentümergemeinschaft in einer Wohnhausanlage in Traiskirchen jährlich € 15.894,-. Das sind hochgerechnet seit 2007 mittlerweile ca. € 79.474,-.

Aufgrund unseres Einschreitens kam es zur Reduktion des Hauptmietzinses und einer Gutschrift aus den vergangenen Betriebskostenabrechnungen in Höhe von € 5577,-. Der Betrag wurde unserem Mitglied bereits ausbezahlt.

Wir haben eine Investitionsablöse (Therme) für unser Mitglied in Höhe von € 1995,- erzielt.

Dank unserer Unterstützung erhielten unsere Mitglieder:
Übersiedlungshilfe € 16.000,-
Übersiedlungshilfe € 15.000,-

Erfolgsnotizen Steiermark

Für unsere Mitglieder konnten wir zu Unrecht verrechnete Betriebskosten zurückholen:

Radetzkystraße	€ 568,83
Friedrichgasse	€ 260,17
Lendplatz	€ 1011,82
Ungerdorf	€ 119,06

Für unsere Mitglieder konnten wir zu Unrecht einbehaltene Kautionen zurückholen:

Fuerbachgasse	€ 400,-
Rohrbach	€ 450,-
Triesterstraße	€ 250,-
Schubertstraße	€ 1326,23
Matzling	€ 327,50

Außerdem konnten wir für unsere Mitglieder zu Unrecht eingehobene Mietzinse zurückholen:

Griesplatz	€ 1200,-
Alberstraße	€ 788,40
Wielandgasse	€ 700,-
Arndtgasse	€ 2500,-

Erfolgsnotizen Kärnten

Villach: Unser Mitglied Frau T. ersparte sich aufgrund unserer Intervention die Räumungskosten für den Keller in Höhe von € 378,-.

St. Veit an der Glan: Herrn B. wurden Stromkosten von € 72,10 zurückerstattet.

Klagenfurt: Frau H. leistete an Schadenersatz statt der geforderten € 2410,- nur mehr € 800,-.

Feldkirchen: Frau K. leistete statt € 1023,- nur € 500,- an BK- und HK-Nachzahlung.

Klagenfurt: Zurückerstattung der Kaution von € 936,- an unser Mitglied.

Althofen: Unserem Mitglied wurden € 57,20 an EVB vorgeschrieben. Wir reduzierten den Betrag auf monatlich € 46,20.

Die kritische Stimme des Mieterschutzverbandes: Diesmal zum Thema Bezirksgerichte

Widerstand gegen Schließungen

Von Barbara Walzl-Sirk (Mieterschutzverband Steiermark)

Im heurigen Jahr offenbarte uns unsere Justizministerin Beatrix Karl, dass sie die Absicht hat, von den derzeit 141 Bezirksgerichten in ganz Österreich 73 zuzusperren. Mit



diesen Schließungen verspricht man sich, weitere Einsparungen zu erzielen. Was aber bei diesen Schließungen völlig außer Acht gelassen wird ist, dass dadurch der Zugang zum Recht für viele Menschen erschwert werden wird. Unabhängig davon, dass viele Gerichtsbedienstete und Richter/innen weitere Strecken zu ihrer Arbeit zurücklegen müssen – was bei den derzeitigen Spritpreisen ja auch kein Vergnügen ist – müssen auch Ratsuchende oder Personen, die gerichtliche Hilfe in Anspruch genommen haben, einen viel weiteren Weg in Kauf nehmen.

Neue Kosten statt Spareffekt

Ob mit der geplanten Zusammenlegung kleinerer Bezirksgerichte tatsächlich der angestrebte Spareffekt eintreten wird, sei dahingestellt. Um kleinere Bezirksgerichte schließen zu können, müssen jene Standorte, die beibehalten werden, aus- und umgebaut werden, um Platz für die Dazukommenden zu schaffen. Dadurch entstehen wieder Kosten, die man ja durch die Schließungen einsparen möchte.

In den einzelnen Bundesländern regt sich heftiger Widerstand gegen diese Maßnahmen. Wir können gespannt sein, wie es mit den geplanten Schließungen weitergehen wird. Wir werden Sie auf dem Laufenden halten.

Empfänger

Retouren an: Postfach 555, 1008 Wien

KONTAKTSTELLEN:

Wien

1070 Wien

Döblergasse 2
Tel: 01/5232315, Fax 01/52304139
Sie erreichen unser Sekretariat telefonisch:
Mo. bis Do. 9.30 -12 Uhr, Fr. von 10 -11 Uhr, Di. und Do. auch von 14.30 bis 16.30 Uhr.
Sprechstunden nach telefonischer Vereinbarung (Tel.: 01/523 23 15):
- in 1070 Wien, Döblergasse 2:
Di. und Do. v. 14-17 Uhr
- in 1020 Wien, Praterstraße 25: Mi. von 14.30 Uhr bis 18 Uhr und Do. von 14.00 bis 17.00 Uhr
office@mieterschutzwien.at
www.mieterschutzwien.at

Steiermark

8010 Graz

Sparbersbachgasse 61 (Parterre re.)
(0316) 384830, Fax (0316) 38 48 30 - 40
Mo. von 14:30 bis 17 Uhr, Mi. von 14:30 bis 19 Uhr, Fr. von 9 Uhr bis 11:30 Uhr,
TERMINVEREINBARUNG erforderlich

8700 Leoben

Kaiserfeldgasse 10/1, 8700 Leoben, jeden 2. Di. im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefonischer Vereinbarung (0316 384830)

8680 Mürzzuschlag

Café Mürz, 1. Stock, jeden 1. Dienstag im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefonischer Vereinbarung (0316 384830)

8605 Kapfenberg

Wiener Straße 8, jeden 3. Dienstag im Monat von 10 bis 11 Uhr, nur nach telefonischer Vereinbarung (0316 384830)

Oberösterreich

4020 Linz

Lederergasse 21,
Tel. 0732/77 12 88
Fax 0732/ 79 73 51
Mo., Mi. und Fr. von 9.00 – 13.00 Uhr,
Mi. auch von 14.00 – 17.00 Uhr
Bitte um telefonische Voranmeldung!

4400 Steyr

Johannessgasse 14, Tel. 07252/ 53553
Mo. von 9.00 – 13.00 Uhr

4600 Wels

Roseggerstraße 8 (Räumlichkeiten der AK)
Tel. 0680/ 2193848 jeden Di.
von 9.00 – 12.00 Uhr

4910 Ried i.L.

Rathaus, Wohnungsabteilung,
Eingang Roßmarkt,
jeden zweiten und vierten Di. im Monat
von 13.30 – 15.30 Uhr

4780 Schärding

Denisgasse 8 „Gasthaus Bräustüberl Bums´n“,
jeden zweiten Di. im Monat von 9.30 – 11.30 Uhr

4820 Bad Ischl

Stadtamt, 1.Stiege/2.Stock, Zi-Nr. 24,
jeden ersten Fr. im Monat
von 10.00 bis 12.00 Uhr

4802 Ebensee

Gemeindeamt, Zimmer 9,
jeden ersten Fr. im Monat von 13.00 – 14.00 Uhr

Niederösterreich

2700 Wiener Neustadt

Eyerspergring 7, Tel.: 02622/23176
Sprechstunde Di. von 14-17 Uhr
Termine nach tel. Vereinbarung
(Tel.: Mo. bis Do. 9-12 Uhr, Di. 14-17 Uhr)

2500 Baden

Palfygassee 1, Tel. 02252/44810, jeden Mittwoch von 14-17 Uhr, telefonische Anmeldung in Wiener Neustadt erbeten unter Tel.: 02622/23176

Wien-Umgebung

Sprechstunde in 1020 Wien, Praterstraße 25 nur nach telefonischer Vereinbarung unter Tel.: 02622/23176

3100 Sankt Pölten

Heßstraße 4 (im Hof rechts), Tel. 02742/353 478, jeden Freitag von 10-13 Uhr
Termine nach telefonischer Vereinbarung unter Tel.: 0664/910 0416
(Mo. bis Do. 9-12 Uhr, Di. 14-17 Uhr)

Salzburg

5020 Salzburg

Hofhaymer Allee 9-13, Telefon (0662) 841252, Fax (0662) 841252-5
Termin nach Vereinbarung.
Öffnungszeiten
Mo bis Fr von 8:15 bis 12:15 und
Mo bis Do auch 14 bis 16 Uhr

5280 Braunau

im Gebäude des Bezirksgerichts
Braunau/Inn, Stadtplatz 1
nur nach telefonischer
Vereinbarung unter
0662/841252

Tirol

6020 Innsbruck

Maximilianstraße 2,
Gebäude Hauptpost 3. Stock Zi 385-387
Telefon (0512) 574035 und (0512) 935876

Sprechzeiten sind: MO bis FR 9.00 bis 12.00 Uhr,
DI von 17.00 bis 19.00 Uhr und nach Vereinbarung.

Kärnten

9020 Klagenfurt

Benediktinerplatz 5/1,
Tel.: (0463) 513092
Mo. bis Do. von 8 Uhr bis 12 Uhr und nach
Vereinbarung

IMPRESSUM

Verleger und Herausgeber:
Mieterschutzverband Österreich
1070 Wien, Döblergasse 2
ZVR 239963599

Chefredakteurin:
Mag. Barbara Walzl-Sirk

Satz & Grafik:
Kurt Promer, Christian Wallner

Druck:
Thaler Druck Graz